

# COMUNE DI SENIGALLIA

PROVINCIA DI ANCONA

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE N° 215

**Seduta del 25/10/2011**

**OGGETTO:** ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI RICOMPRESI NEGLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E NELL'AREA CORRISPONDENTE AL PARCHEGGIO DI VIA BAROCCIO NEL CENTRO ANTICO DI SENIGALLIA-PROVVEDIMENTI.

---

*L'anno duemilaundici addì venticinque del mese di ottobre alle ore 8,00 nel Palazzo Municipale di Senigallia, previa convocazione, si è oggi riunita la Giunta Municipale.*

*Sono presenti i Signori:*

		<b>Presenti</b>	<b>Assenti</b>
Mangialardi Maurizio	Sindaco	*	-
Campanile Gennaro	Assessore	*	-
Ceresoni Simone	Assessore	*	-
Colocci Massimo	Assessore	-	*
Curzi Paola	Assessore	*	-
Meme' Maurizio	Assessore	*	-
Paci Francesca Michela	Assessore	-	*
Schiavoni Stefano	Assessore	*	-
Volpini Fabrizio	Assessore	-	*

*Essendosi in numero legale per la validità dell'adunanza, assume la presidenza il Sig. Mangialardi Maurizio nella qualità Sindaco, che dichiara aperta la seduta, alla quale assiste il Segretario del Comune Dott. Morganti Stefano ed invita la Giunta a deliberare.*

### LA GIUNTA

*Visto l'art. 33 dello Statuto, di cui alla Deliberazione Consiliare n° 19 del 19 febbraio 2003;*

*Udita la relazione di Ceresoni Simone;*

**Premesso che:**

- Con deliberazione del Consiglio Comunale n°89 del 14-15-21-27-28/10-4/11/2009 è stato approvato definitivamente il piano particolareggiato del centro storico della città di Senigallia ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 della L.R. 34/92 e s.m.i;

- Il suddetto piano particolareggiato:

- All'art. 5.2 delle N.T.A., individua ambiti fuori e dentro le mura in stato di degrado, di rilevanza strategica per la funzionalità della città murata, per il reperimento di parcheggi o per la riqualificazione morfologica della zona sottoposta ad intervento unitario di riqualificazione urbana ed edilizia, oggetto di schede norma.

- All'art. 23.2 Ambiti di riqualificazione urbana - detta le seguenti prescrizioni di carattere generale:

*“Il piano individua con apposita simbologia gli ambiti fuori e dentro le mura in stato di degrado, di rilevanza strategica per la funzionalità della città murata, per il reperimento di parcheggi o per la riqualificazione morfologica della zona, sottoposte ad intervento unitario di riqualificazione urbana ed edilizia.*

*Per tali ambiti gli interventi sono disciplinati da apposite schede normative allegate alle presenti norme, che contengono le modalità d'intervento, destinazioni d'uso, prescrizioni edilizie e le opere di urbanizzazione da realizzare.*

*Per tali ambiti è ammesso intervento edilizio diretto previa stipula di apposita convenzione urbanistica a garanzia dell'attuazione delle opere di urbanizzazione previste.*

*Considerato il ruolo strategico affidato agli ambiti di riqualificazione per il conseguimento degli obiettivi del PPCS nonché la valorizzazione fondiaria conseguente alle previsioni del PPCS, in analogia a quanto disposto dalla L.R. 23.02.2005, n.16 e s.m.i. gli interventi debbono rispettare quanto segue:*

*- la realizzazione delle previsioni contenute nei programmi di riqualificazione urbana individuati nella Tav. 10P e nelle schede A, B, C, D, pena la decadenza delle previsioni stesse e conseguente assoggettamento degli interventi ammissibili per gli eventuali fabbricati esistenti alla massima categoria di intervento della manutenzione straordinaria così come definita dall'art. 8 delle presenti N.T.A., dovranno rispettare il seguente cronoprogramma a far data dall'approvazione del PPCS.:*

*- entro 2 anni - presentazione e approvazione del progetto di riqualificazione, stipula della convenzione urbanistica e inizio dei lavori di tutti gli interventi previsti nel progetto di riqualificazione afferenti gli interventi privati e le opere di urbanizzazione;*

- entro 6 anni - completa realizzazione di tutti gli interventi previsti nel progetto di riqualificazione;

- conseguimento dell'agibilità dell'intervento edilizio afferente la sfera privata nonché collaudo e presa in consegna di tutte le eventuali opere di urbanizzazione da parte del Comune.

La realizzazione delle previsioni contenute nei programmi di riqualificazione urbana individuati nella Tav. 10P e nelle schede A, B, C, D,- dovrà prevedere - conformemente alla L.R. 17.06.2008, n.14 - norme per l'edilizia sostenibile - il raggiungimento, senza benefici di carattere economico da parte del Comune, del punteggio della sostenibilità almeno pari a 1, definito secondo il sistema di valutazione delle prestazioni energetico - ambientali costituito dal protocollo ITACA MARCHE.”

Inoltre:

- Relativamente all'area corrispondente al parcheggio di via Baroccio l'Art. 1.9 delle NTA del PPCS prescrive:

*“1.9 - L'area corrispondente al parcheggio di Via Baroccio così come individuato nella Tav. 12P potrà essere assoggettata a Piano di recupero di iniziativa privata di cui all'art. 28 della Legge 457/78 volto a definire l'organizzazione distributivo funzionale del parcheggio e del percorso pedonale e ciclabile di collegamento con Viale Leopardi con la realizzazione di interventi edilizi su Via Baroccio a destinazione residenziale e/o commerciale nella quantità di superficie edificata esistente e comunque non superiore a 500 mq.*

*La quantità, qualità ed oneri finanziari per la realizzazione delle OO.UU. saranno stabilite dal Servizio LL.PP. proporzionalmente a quanto previsto per l'ambito di riqualificazione “Ex Nirvana”.*

*Il piano di recupero dovrà essere inoltrato entro 12 mesi a far data dall'approvazione del presente PPCS e dovrà dettagliare gli interventi edilizi urbanistici in termini di quantità e oneri finanziari, dovrà altresì esplicitare gli apporti in termini di qualità per garantire e migliorare il tessuto urbano circostante.*

*In caso di non presentazione nei termini e/o presentazione incompleta, ovvero in caso di non accoglimento restano salve tutte le indicazioni e prescrizioni contenute nel PPCS così come adottato con delibera CC. N.88 del 26.08.2008”.*

- Relativamente all'ambito di Riqualificazione “ex Arena Italia – Porta lambertina” la scheda B2 allegata alle NTA del PPCS nelle “prescrizioni particolari” dispone:

*“Le indicazioni per il presente ambito dovranno essere sviluppate in un progetto defini-*

*tivo da inoltrare entro 6 mesi a far data dall'approvazione del PPCS. .... omissis..." In caso di non accoglimento restano salve tutte le indicazioni e prescrizioni contenute negli elaborati B2 così come adottato con delibera C.C. n° 88 del 26-08-2008"*

**Considerato che:**

Lo stato di attuazione degli interventi previsti negli ambiti di riqualificazione in argomento e nell'area corrispondente al parcheggio di via Baroccio di cui all'art. 1.9 delle NTA del PPCS è il seguente:

**Bastione via Rodi**

estremi della pratica - n°10/01 del 07.01.2010

APPROVAZIONE DEL PROGETTO - D.G.M. n°197 del 05.10.2010

Data stipula convenzione - 28.10.2010

Permesso di Costruire - n° P/10/234 del 14.12.2010

Comunicazione inizio lavori intervento edilizio - 18.05.2011

Sospensione lavori per ritrovamenti archeologici - dal 18.05.2011 al 14.07.2011

Lavori intervento edilizio - in corso

**In corso**

- Variante - pratica n°11/288 del 01.07.2011 - relativamente all'adeguamento del piano interrato per tutelare i contrafforti delle mura urbane.

Approvazione del progetto esecutivo delle OO.UU. da parte del Comune

**Ex Nirvana**

estremi della pratica - n°11/88 del 31.03.2011

APPROVAZIONE DEL PROGETTO - D.G.M. n°136 del 28.06.2011

Data stipula convenzione - 02.08.2011

Permesso di Costruire intervento edilizio - n° P/11/197 del 02.08.2011

Permesso di Costruire OO.UU. - n° P/11/198 del 02.08.2011

Comunicazione inizio lavori intervento edilizio - 08.08.2011

Rinvenimento reperti archeologici durante gli scavi di sbancamento – mese di ottobre

Lavori intervento edilizio - in corso

**In corso**

Espletamento della gara d'appalto per la realizzazione delle OO.UU.

**Incrocio della Penna**

estremi della pratica - n°11/173 del 06.06.2011

integrazioni - 22.09.2011, 18.10.2011, 21.10.2011

definiti tutti gli aspetti architettonici, urbanistici ed edilizi, resta da procedere agli a-

dempimenti amministrativi

**In corso**

APPROVAZIONE DEL PROGETTO

stipula convenzione

**Ex Arena Italia**

A seguito dell'elaborazione di alcune ipotesi è stata redatta una proposta che risulta conforme alle indicazioni del PPCS ma che, prevedendo un consistente aumento della S.U.L. necessita l'attivazione di una specifica variante al piano.

Con nota del 20.10.2011 è stata inoltrata la richiesta di parere alla Soprintendenza ai Beni architettonici e paesaggistici delle Marche

PROCEDIMENTO DA ATTIVARE – VARIANTE AL PPCS

**Area corrispondente al parcheggio di via Baroccio**

estremi della pratica - n°11/173 del 03.11.2010

La pratica edilizia risulta incompleta come da comunicazione del 13.06.2011, prot. 29809,

A seguito di successive riunioni e incontri con nota dell'Assessore all'Urbanistica del 26.07.2011, prot. 39342 il promotore è stato invitato a definire la pratica.

A tutt'oggi non è pervenuta alcuna risposta.

PROCEDIMENTO DA ATTIVARE – PIANO DI RECUPERO ART. 28 DELLA LEGGE 457/78

**Visto che:**

1) La recente introduzione delle modalità di verifica, validazione e affidamento lavori introdotte dall'entrata in vigore del D.P.R. 05.10.2010, n.207 e le recenti modifiche al D.Lgs. 12.04.2006, n.163 introdotte dal D.L. 70/2011 convertito con modifiche con L. 106/2011 comportano, non fosse altro perché di prima applicazione, un notevole allungamento dei tempi amministrativi e degli adempimenti posti a carico sia dei promotori che dei Comuni. Si evidenzia che il D.L. 13.05.2011, n.70, all'art. 5, comma 2 bis aveva previsto che *“nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria”* - escluse dunque quelle secondarie – *“di cui al comma 7, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione l'art. 122, comma 8, del decreto legislativo 12 aprile 2006, n.163”*. detta previsione aveva creato alcune aspettative da parte dei promotori circa lo snellimento delle procedure.

Le aspettative sono state disattese dalla legge di conversione del decreto del 12.07.2011, n.106 con la quale è stato stralciato il comma 2bis.

2) - La crisi economico-finanziaria in atto ha interessato in modo significativo il settore delle costruzioni comportando una pressoché totale paralisi del mercato edilizio con conseguente blocco degli investimenti privati.

Le imprese edili trovano grande difficoltà sia nel reperire le risorse finanziarie per attuare gli interventi, sia nel collocare sul mercato gli immobili. Ciò è ancor più evidente nel caso particolare degli ambiti di riqualificazione in argomento stante gli oneri posti a carico dei promotori.

3) La progettazione degli interventi previsti negli ambiti di riqualificazione comporta una grande attenzione estesa anche ai particolari sia degli interventi edilizi che delle opere di urbanizzazione con un conseguente allungamento dei tempi tecnici di elaborazione dei progetti.

**Considerato che:**

1) – dopo l’approvazione del PPCS a distanza di due anni sono stati attivati numerosi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che hanno contribuito a migliorare la qualità della città antica e senza l’attuazione degli interventi previsti negli ambiti di riqualificazione risulterebbe gravemente compromessa la possibilità di rendere ancora più organico il recupero dell’identità della città proprio perché gli ambiti di riqualificazione in argomento riguardano le parti del centro antico più degradate e incongrue.

2) – Relativamente agli ambiti di riqualificazione del bastione di Via Rodi e di via Baroccio – ex Nirvana – va rilevato che i lavori sono stati in parte rallentati a seguito del rinvenimento di importanti reperti archeologici.

3) – relativamente agli ambiti di riqualificazione dell’incrocio della Penna e dell’Ex Arena Italia le progettazioni a tutt’oggi sono completate, e resta da attivare l’iter amministrativo, mentre per l’area del parcheggio in via Baroccio, la cui attuazione consentirebbe di completare la riqualificazione dell’intera via, non si hanno ancora notizie in merito alle decisioni del promotore.

4) Stante lo stato di avanzamento delle pratiche e per le motivazioni sopra esposte, non è possibile rispettare la scadenza imposta dall’art. 23.2 del PPCS – *“entro 2 anni - presentazione e approvazione del progetto di riqualificazione, stipula della convenzione urbanistica e inizio dei lavori di tutti gli interventi previsti nel progetto di riqualificazione afferenti gli interventi privati e le opere di urbanizzazione;”*.

5) – Stante il particolare e grave contesto economico nazionale che si è venuto a creare

negli ultimi mesi, l'applicazione di quanto previsto dal suddetto articolo comporterebbe sia un indubbio danno sul piano economico e occupazionale locale che un gravissimo danno all'attuazione delle previsioni del PPCS.

**Ritenuto che:**

per quanto sinteticamente sopra evidenziato occorre procedere:

1. - alla modifica dell'art. 23.2 delle NTA del PPCS come segue:

*“Il piano individua con apposita simbologia gli ambiti fuori e dentro le mura in stato di degrado, di rilevanza strategica per la funzionalità della città murata, per il reperimento di parcheggi o per la riqualificazione morfologica della zona, sottoposte ad intervento unitario di riqualificazione urbana ed edilizia.*

*Per tali ambiti gli interventi sono disciplinati da apposite schede normative allegata alle presenti norme, che contengono le modalità d'intervento, destinazioni d'uso, prescrizioni edilizie e le opere di urbanizzazione da realizzare.*

*Per tali ambiti è ammesso intervento edilizio diretto previa stipula di apposita convenzione urbanistica a garanzia dell'attuazione delle opere di urbanizzazione previste.*

*Considerato il ruolo strategico affidato agli ambiti di riqualificazione per il conseguimento degli obiettivi del PPCS nonché la valorizzazione fondiaria conseguente alle previsioni del PPCS, in analogia a quanto disposto dalla L.R. 23.02.2005, n.16 e s.m.i. gli interventi debbono rispettare quanto segue:*

*- la realizzazione delle previsioni contenute nei programmi di riqualificazione urbana individuati nella Tav. 10P e nelle schede A, B, C, D, pena la decadenza delle previsioni stesse e conseguente assoggettamento degli interventi ammissibili per gli eventuali fabbricati esistenti alla massima categoria di intervento della manutenzione straordinaria così come definita dall'art. 8 delle presenti N.T.A., dovranno rispettare il seguente cronoprogramma a far data dall'approvazione del PPCS.:*

~~*entro 2 anni presentazione e approvazione del progetto di riqualificazione, stipula della convenzione urbanistica e inizio dei lavori di tutti gli interventi previsti nel progetto di riqualificazione afferenti gli interventi privati e le opere di urbanizzazione;*~~

**- Per gli ambiti di riqualificazione del bastione di Via Rodi e dell'Ex Nirvana**

Le opere di urbanizzazione dovranno essere iniziate entro e non oltre 3 anni.

**- Per l'ambito di riqualificazione dell'incrocio della Penna**

Entro 2 anni e 2 mesi - presentazione del progetto di riqualificazione completo di tutti gli elementi per consentire l'esame finalizzato all'approvazione da parte del Comune e stipula della convenzione urbanistica. Entro detta scadenza dovranno essere demoliti

tutti i fabbricati esistenti.

In attesa dell'inizio dei lavori di tutti gli interventi previsti nel progetto di riqualificazione afferenti gli interventi privati e le opere di urbanizzazione l'area, adeguatamente sistemata in modo idoneo a consentirne l'utilizzo come parcheggio, dovrà essere concessa temporaneamente e gratuitamente al Comune per essere adibita a parcheggio pubblico.

L'inizio dei lavori di tutti gli interventi previsti nel progetto di riqualificazione afferenti gli interventi privati e le opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro e non oltre 3 anni.

**Per l'ambito di riqualificazione dell'ex Arena Italia a valere anche per quanto stabilito nella scheda B2 – “prescrizioni particolari”**

Entro il 15.11.2011 – inizio dei lavori di pulizia, bonifica e demolizioni di rilevanti parti del fabbricato.

Entro il 30.11.2011 - presentazione del progetto di riqualificazione completo di tutti gli elementi per consentire l'esame finalizzato all'approvazione da parte del Comune per l'adozione della variante al PPCS.

Prima dell'approvazione definitiva della variante del PPCS – che avverrà negli stretti tempi tecnico – amministrativi – 4 mesi circa - completa demolizione e pulizia dell'area. In attesa dell'inizio dei lavori di tutti gli interventi previsti nel progetto di riqualificazione afferenti gli interventi privati e le opere di urbanizzazione l'area, adeguatamente sistemata in modo idoneo a consentirne l'utilizzo come parcheggio, dovrà essere concessa temporaneamente e gratuitamente al Comune per essere adibita a parcheggio pubblico.

Entro 1 anno dall'approvazione definitiva della variante del PPCS inizio dei lavori afferenti gli interventi privati e le opere di urbanizzazione.

*- entro 6 anni - completa realizzazione di tutti gli interventi previsti nel progetto di riqualificazione;*

*- conseguimento dell'agibilità dell'intervento edilizio afferente la sfera privata nonché collaudo e prese in consegna di tutte le eventuali opere di urbanizzazione da parte del Comune.*

*La realizzazione delle previsioni contenute nei programmi di riqualificazione urbana individuati nella Tav. 10P e nelle schede A, B, C, D,- dovrà prevedere - conformemente alla L.R. 17.06.2008, n.14 - norme per l'edilizia sostenibile - il raggiungimento, senza benefici di carattere economico da parte del Comune, del punteggio della sostenibilità*

*almeno pari a 1, definito secondo il sistema di valutazione delle prestazioni energetico - ambientali costituito dal protocollo ITACA MARCHE.”*

(in ~~carattere~~ sono indicate le parti eliminate, in **carattere** sono indicate le parti aggiunte)

2. - alla modifica dell'art. 1.9 delle NTA del PPCS come segue:

*“1.9 - L'area corrispondente al parcheggio di Via Baroccio così come individuato nella Tav. 12P potrà essere assoggettata a Piano di recupero di iniziativa privata di cui all'art. 28 della Legge 457/78 volto a definire l'organizzazione distributivo funzionale del parcheggio e del percorso pedonale e ciclabile di collegamento con Viale Leopardi con la realizzazione di interventi edilizi su Via Baroccio a destinazione residenziale e/o commerciale nella quantità di superficie edificata esistente e comunque non superiore a 500 mq.*

*La quantità, qualità ed oneri finanziari per la realizzazione delle OO.UU. saranno stabilite dal Servizio LL.PP. proporzionalmente a quanto previsto per l'ambito di riqualificazione “Ex Nirvana”.*

**Entro il 30.11.2011 – dovranno essere demoliti tutti i fabbricati esistenti.**

**In attesa dell'inizio dei lavori di tutti gli interventi previsti nel progetto di recupero afferenti gli interventi privati e le opere di urbanizzazione l'area, adeguatamente sistemata in modo idoneo a consentirne l'utilizzo come parcheggio, dovrà essere concessa temporaneamente e gratuitamente al Comune per essere adibita a parcheggio pubblico.**

*Il piano di recupero dovrà essere inoltrato entro ~~12~~ 30 mesi a far data dall'approvazione del presente PPCS e dovrà dettagliare gli interventi edilizi urbanistici in termini di quantità e oneri finanziari, dovrà altresì esplicitare gli apporti in termini di qualità per garantire e migliorare il tessuto urbano circostante.*

*In caso di non presentazione nei termini e/o presentazione incompleta, ovvero in caso di non accoglimento restano salve tutte le indicazioni e prescrizioni contenute nel PPCS così come adottato con delibera CC. N.88 del 26.08.2008”.*

(in ~~carattere~~ sono indicate le parti eliminate, in **carattere** sono indicate le parti aggiunte)

Rilevato che le modifiche introdotte non mutano né gli obiettivi del PPCS e il ruolo strategico assegnato agli ambiti di cui sopra, né i parametri edilizi ed urbanistici e le destinazioni d'uso ma, anche alla luce delle criticità sopra evidenziate, consentono di adattare le prescrizioni inerenti esclusivamente l'attivazione degli interventi previsti alla gravissima congiuntura economica e alla introduzione di ulteriori adempimenti amministrativi non prevedibili al momento dell'approvazione del PPCS – novembre 2009. Infatti con ciò si garantisce, nei casi che altrimenti vedrebbero decadute le previsioni ur-

banistiche previste dal PPCS il contemperamento dell'interesse pubblico con quello privato mediante l'introduzione, a fronte di una dilazione dei tempi di inizio dei lavori, della previsione dell'utilizzo delle aree per parcheggio pubblico in attesa dell'inizio dei lavori di tutti gli interventi previsti nei singoli progetti afferenti gli interventi privati e le opere di urbanizzazione. Il termine di fine dei lavori comunque, ove fissato nel PPCS, resta invariato.

Ritenuto pertanto che le modifiche di cui sopra non costituiscono variante al Piano Particolareggiato del centro storico.

Dato atto che trova piena applicazione l'art. 5, punto 13, lettera b) del Decreto Legge 13 maggio 2011, n° 70, così come modificato con Legge 12 luglio 2011, n° 106

Visto il PPCS approvato definitivamente con delibera C.C. n°89 del 14-15-21-27-28/10-4/11/2009;

Vista la L. 17.08.1942 – n°1150 e s.m.i.;

Vista la L.R. 05.08.1992 – n°34 e s.m.i.;

Visto il D.P.R. 06.6.2001 n°380 e s.m.i.;

Vista la L.R. 17.06.2008 – n°14 e s.m.i.;

Richiamato l'art. 48 del D.Lgs 18.08.2000, n°267 e s.m.i.;

- Preso atto del seguente parere favorevole reso ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18/8/2000 n° 267 sull'Ordinamento degli Enti Locali:

- dal Dirigente Responsabile dell'Area Tecnica Territorio Ambiente;

- Con votazione palese ed unanime;

## **DELIBERA**

1°) - **DI APPROVARE**, per le motivazioni indicate in premessa, le seguenti modifiche alle Norme tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n°89 del 14-15-21-27-28/10-4/11/2009:

1 - modifica dell'art. 23.2 delle NTA del PPCS come segue:

*“Il piano individua con apposita simbologia gli ambiti fuori e dentro le mura in stato di degrado, di rilevanza strategica per la funzionalità della città murata, per il reperimento di parcheggi o per la riqualificazione morfologica della zona, sottoposte ad intervento unitario di riqualificazione urbana ed edilizia.*

*Per tali ambiti gli interventi sono disciplinati da apposite schede normative alleghiate alle presenti norme, che contengono le modalità d'intervento, destinazioni*

*d'uso, prescrizioni edilizie e le opere di urbanizzazione da realizzare.*

*Per tali ambiti è ammesso intervento edilizio diretto previa stipula di apposita convenzione urbanistica a garanzia dell'attuazione delle opere di urbanizzazione previste.*

*Considerato il ruolo strategico affidato agli ambiti di riqualificazione per il conseguimento degli obiettivi del PPCS nonché la valorizzazione fondiaria conseguente alle previsioni del PPCS, in analogia a quanto disposto dalla L.R. 23.02.2005, n.16 e s.m.i. gli interventi debbono rispettare quanto segue:*

*- la realizzazione delle previsioni contenute nei programmi di riqualificazione urbana individuati nella Tav. 10P e nelle schede A, B, C, D, pena la decadenza delle previsioni stesse e conseguente assoggettamento degli interventi ammissibili per gli eventuali fabbricati esistenti alla massima categoria di intervento della manutenzione straordinaria così come definita dall'art. 8 delle presenti N.T.A., dovranno rispettare il seguente cronoprogramma a far data dall'approvazione del PPCS.:*

~~*entro 2 anni presentazione e approvazione del progetto di riqualificazione, stipula della convenzione urbanistica e inizio dei lavori di tutti gli interventi previsti nel progetto di riqualificazione afferenti gli interventi privati e le opere di urbanizzazione;*~~

**- Per gli ambiti di riqualificazione del bastione di Via Rodi e dell'Ex Nirvana**

Le opere di urbanizzazione dovranno essere iniziate entro e non oltre 3 anni.

**- Per l'ambito di riqualificazione dell'incrocio della Penna**

Entro 2 anni e 2 mesi - presentazione del progetto di riqualificazione completo di tutti gli elementi per consentire l'esame finalizzato all'approvazione da parte del Comune e stipula della convenzione urbanistica. Entro detta scadenza dovranno essere demoliti tutti i fabbricati esistenti.

In attesa dell'inizio dei lavori di tutti gli interventi previsti nel progetto di riqualificazione afferenti gli interventi privati e le opere di urbanizzazione l'area, adeguatamente sistemata in modo idoneo a consentirne l'utilizzo come parcheggio, dovrà essere concessa temporaneamente e gratuitamente al Comune per essere adibita a parcheggio pubblico.

L'inizio dei lavori di tutti gli interventi previsti nel progetto di riqualificazione afferenti gli interventi privati e le opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro e non oltre 3 anni.

**Per l'ambito di riqualificazione dell'ex Arena Italia a valere anche per quanto stabilito nella scheda B2 – “prescrizioni particolari”**

Entro il 15.11.2011 – inizio dei lavori di pulizia, bonifica e demolizioni di rilevanti parti del fabbricato.

Entro il 30.11.2011 - presentazione del progetto di riqualificazione completo di tutti gli elementi per consentire l'esame finalizzato all'approvazione da parte del Comune per l'adozione della variante al PPCS.

Prima dell'approvazione definitiva della variante del PPCS – che avverrà negli stretti tempi tecnico – amministrativi – 4 mesi circa - completa demolizione e pulizia dell'area.

In attesa dell'inizio dei lavori di tutti gli interventi previsti nel progetto di riqualificazione afferenti gli interventi privati e le opere di urbanizzazione l'area, adeguatamente sistemata in modo idoneo a consentirne l'utilizzo come parcheggio, dovrà essere concessa temporaneamente e gratuitamente al Comune per essere adibita a parcheggio pubblico.

Entro 1 anno dall'approvazione definitiva della variante del PPCS inizio dei lavori afferenti gli interventi privati e le opere di urbanizzazione.

*- entro 6 anni - completa realizzazione di tutti gli interventi previsti nel progetto di riqualificazione;*

*- conseguimento dell'agibilità dell'intervento edilizio afferente la sfera privata nonché collaudo e prese in consegna di tutte le eventuali opere di urbanizzazione da parte del Comune.*

*La realizzazione delle previsioni contenute nei programmi di riqualificazione urbana individuati nella Tav. 10P e nelle schede A, B, C, D,- dovrà prevedere - conformemente alla L.R. 17.06.2008, n.14 - norme per l'edilizia sostenibile - il raggiungimento, senza benefici di carattere economico da parte del Comune, del punteggio della sostenibilità almeno pari a 1, definito secondo il sistema di valutazione delle prestazioni energetico - ambientali costituito dal protocollo ITACA MARCHE.”*

(in ~~carattere~~ sono indicate le parti eliminate, in **carattere** sono indicate le parti aggiunte)

2 - modifica dell'art. 1.9 delle NTA del PPCS come segue:

**“1.9 - L'area corrispondente al parcheggio di Via Baroccio così come individuato**

*nella Tav. 12P potrà essere assoggettata a Piano di recupero di iniziativa privata di cui all'art. 28 della Legge 457/78 volto a definire l'organizzazione distributivo funzionale del parcheggio e del percorso pedonale e ciclabile di collegamento con Viale Leopardi con la realizzazione di interventi edilizi su Via Baroccio a destinazione residenziale e/o commerciale nella quantità di superficie edificata esistente e comunque non superiore a 500 mq.*

*La quantità, qualità ed oneri finanziari per la realizzazione delle OO.UU. saranno stabilite dal Servizio LL.PP. proporzionalmente a quanto previsto per l'ambito di riqualificazione "Ex Nirvana".*

**Entro il 30.11.2011 – dovranno essere demoliti tutti i fabbricati esistenti.**

**In attesa dell'inizio dei lavori di tutti gli interventi previsti nel progetto di recupero afferenti gli interventi privati e le opere di urbanizzazione l'area, adeguatamente sistemata in modo idoneo a consentirne l'utilizzo come parcheggio, dovrà essere concessa temporaneamente e gratuitamente al Comune per essere adibita a parcheggio pubblico.**

*Il piano di recupero dovrà essere inoltrato entro ~~12~~ 30 mesi a far data dall'approvazione del presente PPCS e dovrà dettagliare gli interventi edilizi urbanistici in termini di quantità e oneri finanziari, dovrà altresì esplicitare gli apporti in termini di qualità per garantire e migliorare il tessuto urbano circostante. In caso di non presentazione nei termini e/o presentazione incompleta, ovvero in caso di non accoglimento restano salve tutte le indicazioni e prescrizioni contenute nel PPCS così come adottato con delibera CC. N.88 del 26.08.2008".*

*(in ~~carattere~~ sono indicate le parti eliminate, in **carattere** sono indicate le parti aggiunte)*

- 2°) - **DI PRENDERE ATTO** che le modifiche introdotte non mutano né gli obiettivi del PPCS e il ruolo strategico assegnato agli ambiti di riqualificazione di cui sopra, né i parametri edilizi ed urbanistici e le destinazioni d'uso ma, anche alla luce delle criticità sopra evidenziate, consentono di adattare le prescrizioni inerenti esclusivamente l'attivazione degli interventi previsti alla gravissima congiuntura economica e alla introduzione di ulteriori adempimenti amministrativi non prevedibili al momento dell'approvazione del PPCS – novembre 2009. Infatti con ciò si garantisce, nei casi che altrimenti vedrebbero decadute le previsioni urbanistiche previste dal PPCS il contemperamento dell'interesse pubblico con quello privato mediante l'introduzione, a fronte di una dilazione dei tempi di inizio dei lavori, della previ-

sione dell'utilizzo delle aree per parcheggio pubblico in attesa dell'inizio dei lavori di tutti gli interventi previsti nei singoli progetti afferenti agli interventi privati e le opere di urbanizzazione. Il termine di fine dei lavori comunque, ove fissato nel PPCS, resta invariato.

Pertanto le modifiche di cui sopra non costituiscono variante al Piano Particolareggiato del centro storico.

3°) - **DI DARE ATTO** che il responsabile del procedimento amministrativo è il responsabile dell'Ufficio Sviluppo Urbano Sostenibile – Arch. Stefano Ciacci.

4°) - **DI DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. 18/8/2000 n° 267 mediante separata ed unanime votazione palese.-

• • • • •

Letto, confermato e sottoscritto

**Il Sindaco**

Mangialardi Maurizio

**Il Segretario Comunale**

Morganti Stefano

---

Per copia conforme ad uso amministrativo.

Lì,

---

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal **3 novembre 2011** al **18 novembre 2011** ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18/8/2000, n° 267.

Lì, 21 novembre 2011

**Il Segretario Comunale**

---

La presente deliberazione, non soggetta a controllo, è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 18/8/2000, n° 267, in data **14 novembre 2011**, essendo stata pubblicata il 3 novembre 2011

Lì, 15 novembre 2011

**Il Segretario Comunale**

---

Spazio riservato all'eventuale controllo preventivo di legittimità, richiesto ai sensi dell'art. 127 del D.Lgs. 18/8/2000 n° 267:

---

Per copia conforme ad uso amministrativo.

Lì,